

대법원 2008. 2. 28 선고 2006다10323 판결 [건물명도등] [공2008상,575]

판 시 사 항

임차인이 임대인의 동의 없이 임차물을 제3자에게 전대한 경우, 임대인이 제3자에게 손해배상청구나 부당이득반환청구를 할 수 있는지 여부(원칙적 소극)

판 결 요 지

임차인이 임대인의 동의를 받지 않고 제3자에게 임차권을 양도하거나 전대하는 등의 방법으로 임차물을 사용·수익하게 하더라도, 임대인이 이를 이유로 임대차계약을 해지하거나 그 밖의 다른 사유로 임대차계약이 적법하게 종료되지 않는 한 임대인은 임차인에 대하여 여전히 차임청구권을 가지므로, 임대차계약이 존속하는 한도 내에서는 제3자에게 불법점유를 이유로 한 차임상당 손해배상청구나 부당이득반환청구를 할 수 없다.

참 조 조 문

민법 제618조, 제629조, 제741조, 제750조

재판경과

대법원 2008. 2. 28 선고 2006다10323 판결

서울고등법원 2005. 12. 22 선고 2005나31356 판결

수원지방법원 성남지원 2005. 1. 14 선고 2003가합2099 판결

참조판례

대법원 2006. 12. 7. 선고 2005다55121 판결

따름판례

대법원 2023. 3. 30 선고 2022다296165 판결

전문

【원고, 피상고인】 원고

(소송대리인 변호사 윤◇만)

【피고, 상고인】 주식회사 대원씨엔텍

(소송대리인 법무법인 탐 담당변호사 박▲익외 2인)

【원심판결】 서울고법 2005. 12. 22. 선고 2005나31356 판결

주 문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 부당이득에 관한 법리오해 주장에 대하여

임차인이 임대인의 동의를 받지 않고 제3자에게 임차권을 양도하거나 전대하는 등의 방법으로 임차물을 사용·수익하게 하더라도, 임대인이 이를 이유로 임대차계약을 해지하거나 그 밖의 다른 사유로 임대차계약이 적법하게 종료되지 않는 한 임대인은 임차인에 대하여 여전히 차임청구권을 가지므로, 임대차계약이 존속하는 한도 내에서는 제3자에게 불법점유를 이유로 한 차임상당 손해배상청구나 부당이득반환청구를 할 수 없다 할 것이다(대법원 2006. 12. 7. 선고 2005다55121 판결 참조).

원심판결 이유에 의하면, 피고 회사가 2002. 5. 22. 소외 1로부터 이 사건 공장을 임차한 이후 이 사건 공장 임차권이 피고 회사로부터 주식회사 동해종합상사(이하 ‘동해종합상사’라고 한다), 원고의 순으로 순차 양도되어 결국 소외 1과 원고 사이에 이 사건 공장에 관하여 새로운 임대차계약이 체결된 사실, 동해종합상사를 실질적으로 경영하는 소외 2가 2002. 7. 19.(다만, 계약서는 2002. 9. 19.자로 작성하였다) 원고로부터 이 사건 공장을 전차하였다가, 피고 회사에게 이 사건 공장 내부의 기계설비를 이전할 때까지 이 사건 공장을 사용하도록 하였는데, 이는 그 전에 피고 회사와 동해종합상사 사이에 체결된 이 사건 공장 임차권과 그 내부의 기계설비에 관한 포괄양도양수계약을 동해종합상사의 귀책사유를 이유로 무효화하기로 하면서 그로 인한 피고 회사의 손해를 고려하여 이루어진 사실을 알 수 있는바, 위 법리에 따르면 원고는 원고와 소외 2사이의 전대차계약이 존속하는 기간 동안에는 소외 2 및 동해종합상사로부터 승낙을 받아 이 사건 공장을 점유·사용한 피고 회사에

대하여 차임 상당의 부당이득반환청구를 할 수 없으며, 이는 원고가 비록 위 전대차기간 중 소외 2로부터 차임을 받지 못하였다고 하더라도 마찬가지라고 하겠다.

이와 달리 원심은, 피고 회사가 전대인인 원고의 동의를 받지 않고 이 사건 공장을 점유함으로써 차임 상당의 이익을 얻고 이로 인하여 전차인으로부터 차임을 지급받지 못한 원고가 임차보증금에서 차임 상당을 공제당하는 손해를 입었다고 보아 원고가 피고 회사에 대하여 부당이득반환을 구할 수 있다고 판단하였으니, 이러한 원심판결에는 부당이득에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있고, 이를 지적하는 상고이유는 이유가 있다.

2. 결 론

그러므로 나머지 상고이유에 대하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 원심판결을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 양승태(재판장) 고현철 김지형 전수안(주심)